



Henri Hermansstraat 30 Nuth

Vraagprijs € 415.000 k.k.



Zekerheuts Makelaardij
Adelbert van Scharnlaan 171
6224 JZ Maastricht

Zekerheuts Makelaardij
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg

Tel: 088 450 4666
E-mail: makelaardij@zekerheuts.nl
Internet: www.zekerheuts.nl



Henri Hermansstraat 30 Nuth

Op een goede woonlocatie nabij de kern van Nuth kunnen wij u deze gemoderniseerde en aangebouwde halfvrijstaande woning (type "2-onder-1-kap") met onder meer ruime L-vormige woon- en eetkamer, semi-open keuken met kookschiereiland, 3 slaapkamers, moderne badkamer, kantoorruimte en omsloten achtertuin met tuinhuis te koop aanbieden, voorzien van 3 airco's en 16 zonnepanelen

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 415.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1960, aanbouw 2021/2022

Perceeloppervlak: 267 m²

Woonoppervlakte: circa 140 m²

Overige inpandige ruimte: 12 m² (kelder)

Gebouwgebonden buitenruimte: 27 m² (balkon en overkapping)

Externe bergruimte: 8 m² (tuinthuis)

Inhoud: circa 519 m³ (incl. kelder)

Energie label: A (geldig tot 12-11-2030)

TYPERING

Deze woning is gelegen in een gewilde en kindvriendelijke woonomgeving, op korte afstand van winkels en overige voorzieningen (huisartsenpraktijk, apotheek, tandartsenpraktijk, sportaccommodaties e.d.). Voorts is de locatie uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken. Bovendien is het NS-station op loopafstand bereikbaar.

Het pand is degelijk en in spouw gebouwd en in 2014 geheel voorzien van kunststof kozijnen (draai-kiep) met HR++ dubbele beglazing en op strategische plaatsen dauerlüftung. Op de eerste verdieping rondom zijn rolluiken voorzien, grote ramen elektrisch bedienbaar. In 2021/2022 is op de parterre een ruime aanbouw geplaatst, waarmee de woonruimte op de parterre aanzienlijk is vergroot. Qua verduurzaming hebben de vorige eigenaren het hoofddak nageïsoleerd, is de aanbouw bij de bouw volledig geïsoleerd en is door huidige eigenaren in 2023 het platte dak van de garage nageïsoleerd. Tenslotte zijn in 2019 nog zestien zonnepanelen geplaatst.

Verkopers hebben de woning sinds de aanschaf in 2014 doorlopend gemoderniseerd en verbeterd. Zo zijn onder meer in 2015 een kwalitatief uitstekende keuken geplaatst en een fraaie badkamer geplaatst, in 2021/2022 de aanbouw geplaatst, de meterkast vernieuwd, voor het comfort in de woonkamer in 2022 en op de twee grote slaapkamers in 2015 airco's opgehangen, waarmee zowel kan worden gekoeld als verwarmd.

De afwerking is keurig te noemen: zo is het geheel voorzien van nette stucwerk wanden en plafonds, is op de parterre naast de plavuizen vloer in de hal een Quickstep laminaatvloer gelegd en zijn ook op de verdieping de slaapkamers voorzien van nette laminaatvloeren.

Kortom, een keurige recent aangebouwde en instapklare woning die voor jarenlang ongestoord woongenot zal zorgen!

INDELING

Souterrain:

Provisie-, was- en cv-kelder (12,1 m²) met aanrechtblok voorzien van diverse kasten, koelkast, kookplaat (niet aangesloten), werkblad met spoelbak en warm- en koud stromend water, witgoedaansluitingen, cv-gas combiketel (Nefit Topline HR, bouwjaar 2008, eigendom) en watermeter.

Parterre:

Hal (8,4 m²) met plavuizen vloer, meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra- en gasmeter) en trap naar verdieping; modern deels betegeld toilet met wandcloset en fontein; ruime L-vormige woon- en eetkamer (48,4 m²) voorzien van Quickstep laminaatvloer, aansluiting glasvezel lichtstraat ten behoeve van de aanbouw, dimbare led inbouwspots, airconditioning (bouwjaar 2022), designradiatoren en deur naar achtertuin voorzien van een horschuifdeur; semi-open keuken (9,8 m²) met plavuizen vloer, led inbouwspots, designradiator en keukeninstallatie met kookschiereiland (Junker/Samsung apparatuur) voorzien van diverse boven- en onderkasten, (brede) laden, rvs schouw afzuigkap, 4-pits keramische kookplaat, combimagnetron, heteluchtoven, vaatwasser, koelkast en granieten werkblad spoelbak; bijkeuken/fietsenberging/hobbyruimte (10,9 m², voormalige garage) voorzien van glazen pui met deur naar oprit, vaste kast met schuifdeuren, laminaatvloer, led inbouwspots en omvormer zonnepanelen (16x, eigendom); werkkamer (4,0 m²).

Tuin:

Voortuin met grindpartij; oprit met parkeergelegenheid voor één auto; woningbreed terras aansluitend aan de woning voorzien van overkapping (24,0 m²) met verlichting en buitendouche met warm en koud stromend water; omsloten achtertuin met gazon (deels kunstgras), terras aan achterzijde, houten tuinhuis (8,4 m²), voldoende stroompunten en beplanting.

1e Verdieping:

Overloop (5,2 m²) met plavuizen vloer; slaapkamer I (13,2 m²) aan voorzijde met laminaatvloer; slaapkamer II (12,0 m²) aan achterzijde met laminaatvloer en airconditioning (bouwjaar 2015); slaapkamer III (9,8 m²) aan achterzijde met laminaatvloer, airconditioning (bouwjaar 2015) en deur naar inpandig balkon (2,7 m²); moderne badkamer (6,5 m²) voorzien van tegelvloer, stucwerk wanden, ligbad met led verlichting, inloopdouche met glazen wanden en regenarmatuur, wandtoilet, steigerhouten badkamermeubel met hoge kast, 2 waskommen en spiegel, designradiator en dimbare led spots.

BIJZONDERHEDEN

- Instapklare woning;
- Aanbouw (2021) met lichtstraat;
- Geheel kunststof kozijnen met HR++ dubbele beglazing (2014);
- Dak hoofdbouw en garage nageïsoleerd;
- Aanbouw volledig geïsoleerd;
- Zestien zonnepanelen;
- Verdieping met rolluiken (grote ramen elektrisch bedienbaar);
- Airconditioning in woonkamer en twee slaapkamers;
- Parterre met Quickstep laminaatvloer;
- Slaapkamers met laminaatvloeren;
- Stucwerk wanden en plafonds;
- Semi-open keuken met kookschiereiland en moderne installatie;
- Drie slaapkamers;
- Moderne badkamer met ligbad, douche, tweede toilet en dubbele wastafel;
- Omsloten achtertuin met overkapping;
- Kantoor/thuiswerkplek;
- Mogelijkheid voor praktijk of kantoor aan huis;
- Op loopafstand van alle belangrijke voorzieningen;
- Ideaal voor kantoor of praktijk aan huis;
- In de koopovereenkomst zal een "ouderdomsclausule" worden opgenomen;
- Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan;
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren;
- Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste");
- Een financieringsvoorbehoud kan maximaal worden gesteld ter hoogte van de vraagprijs;
- Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud;
- Voor dit object heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op "Geen hoog risico" (indicatie A, B of C). Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een funderingsonderzoek te verrichten;



Kenmerken

Bouwjaar	1960
Perceeloppervlakte	267 m ²
Woonoppervlakte	140 m ²
Overige inpandige ruimte	12 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	27 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Inhoud	519 m ³
Energie label	A

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, airconditioning

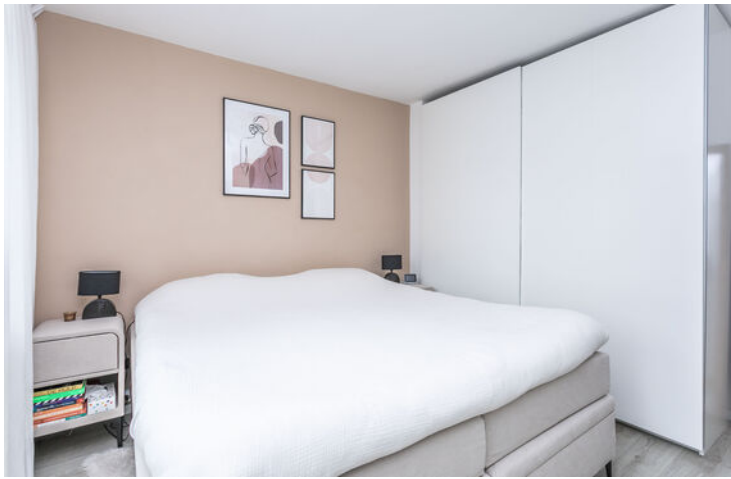










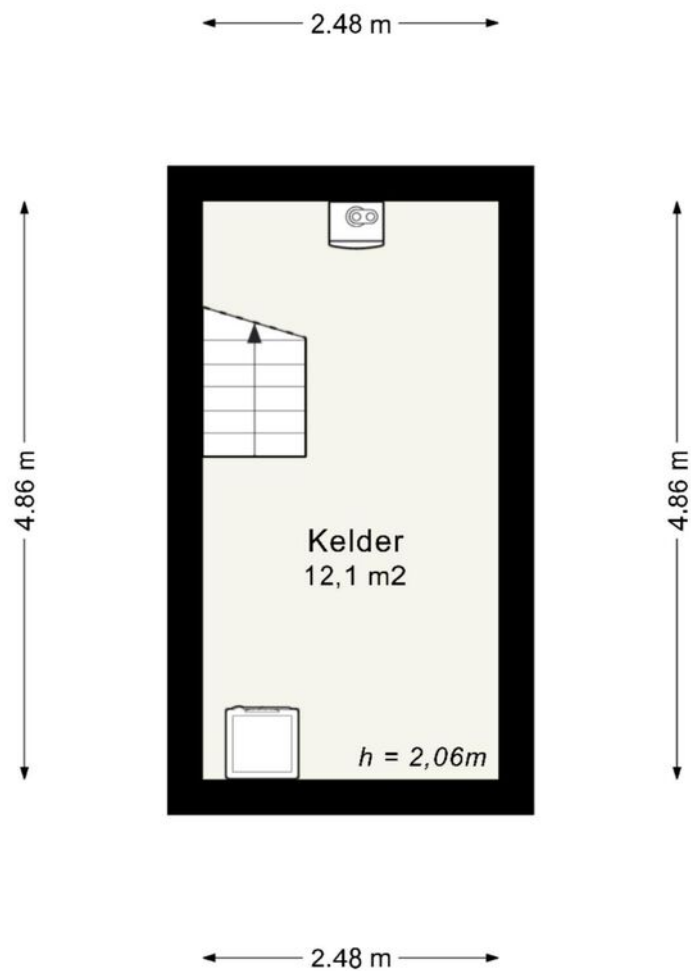




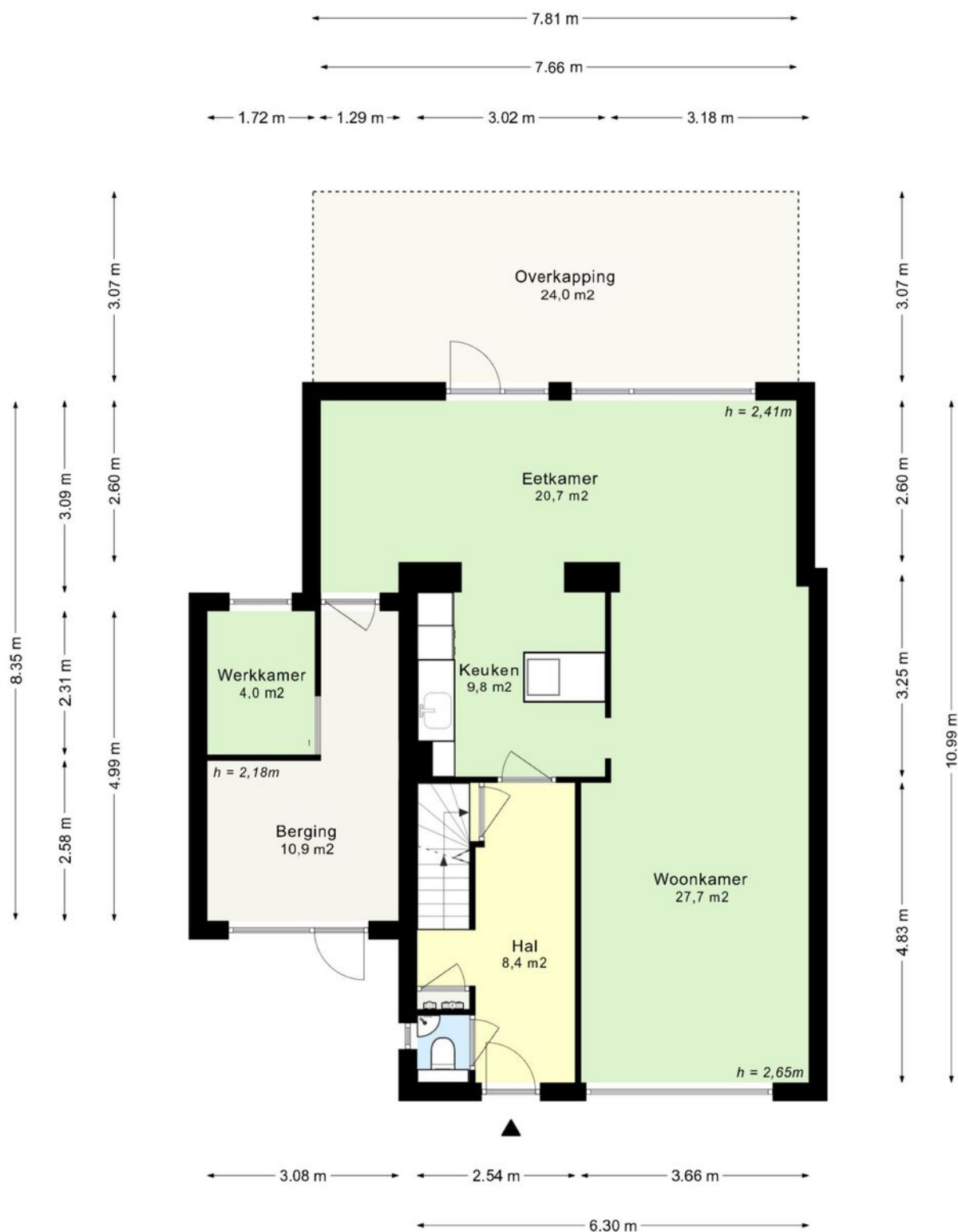








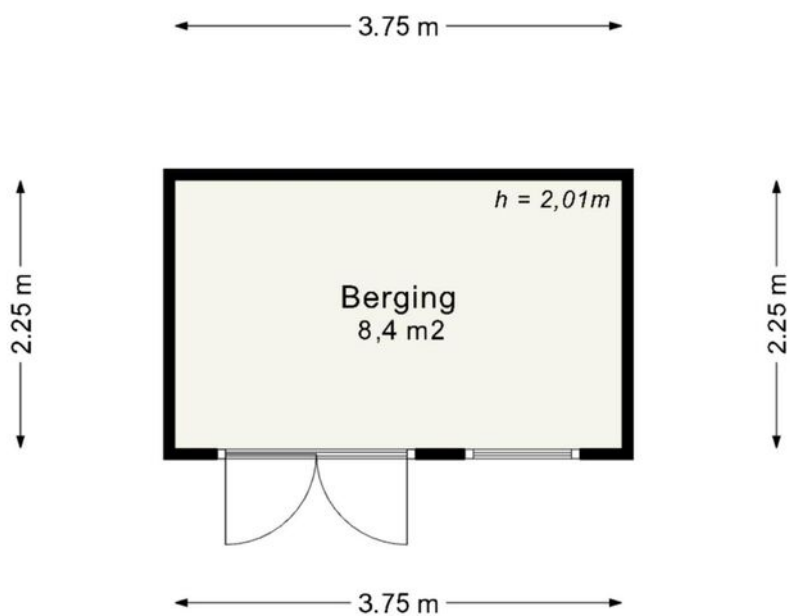
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



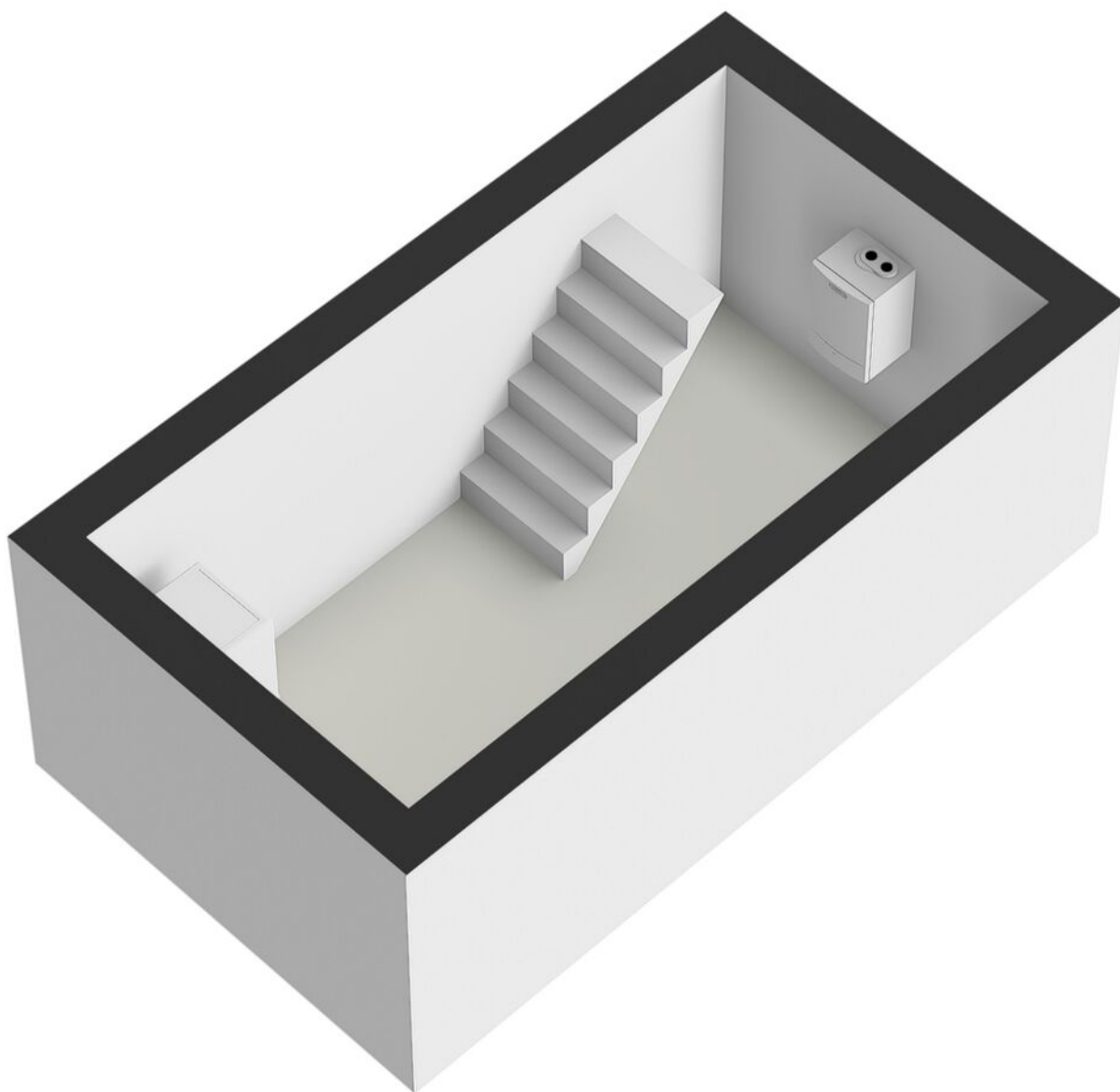
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

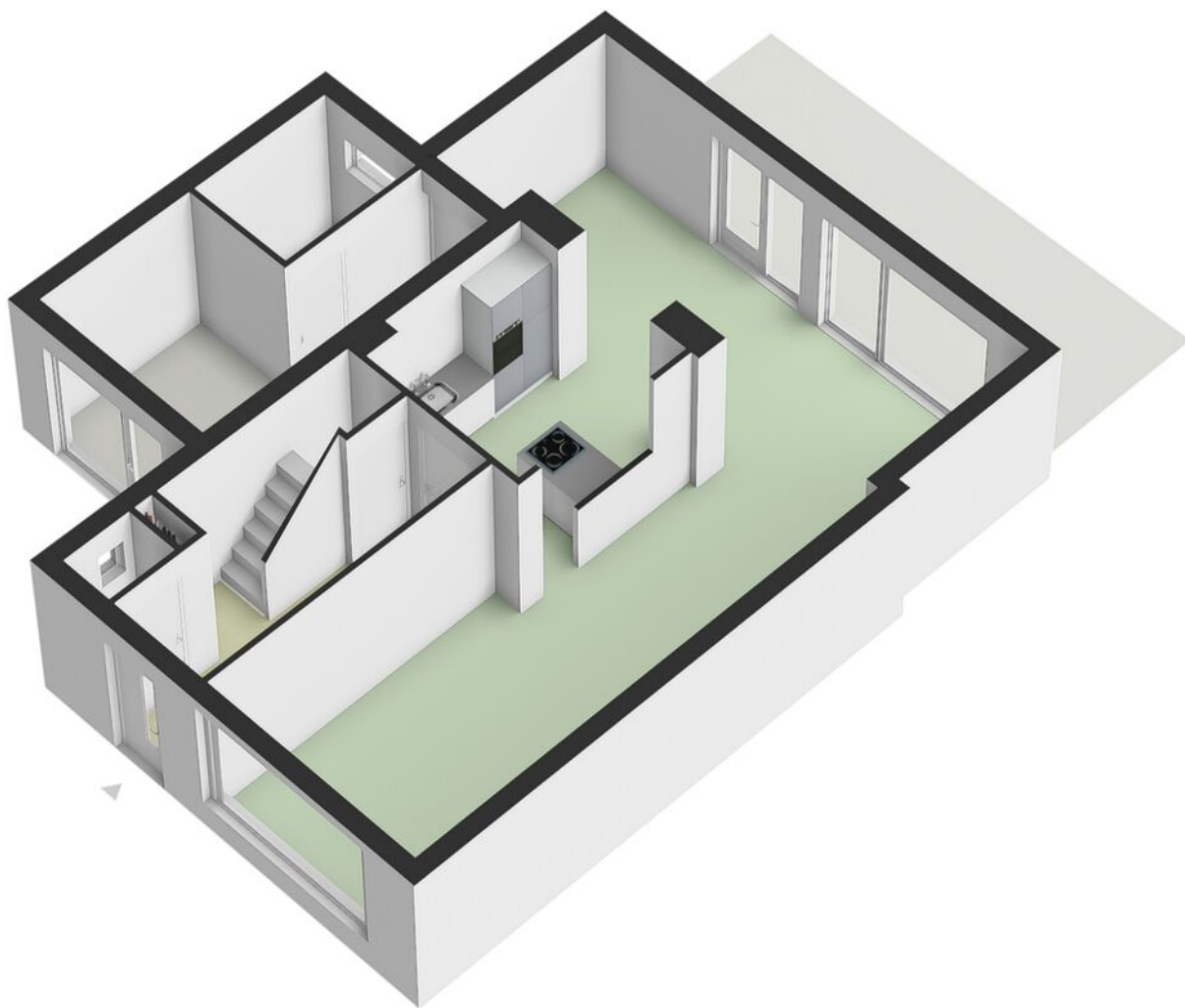


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

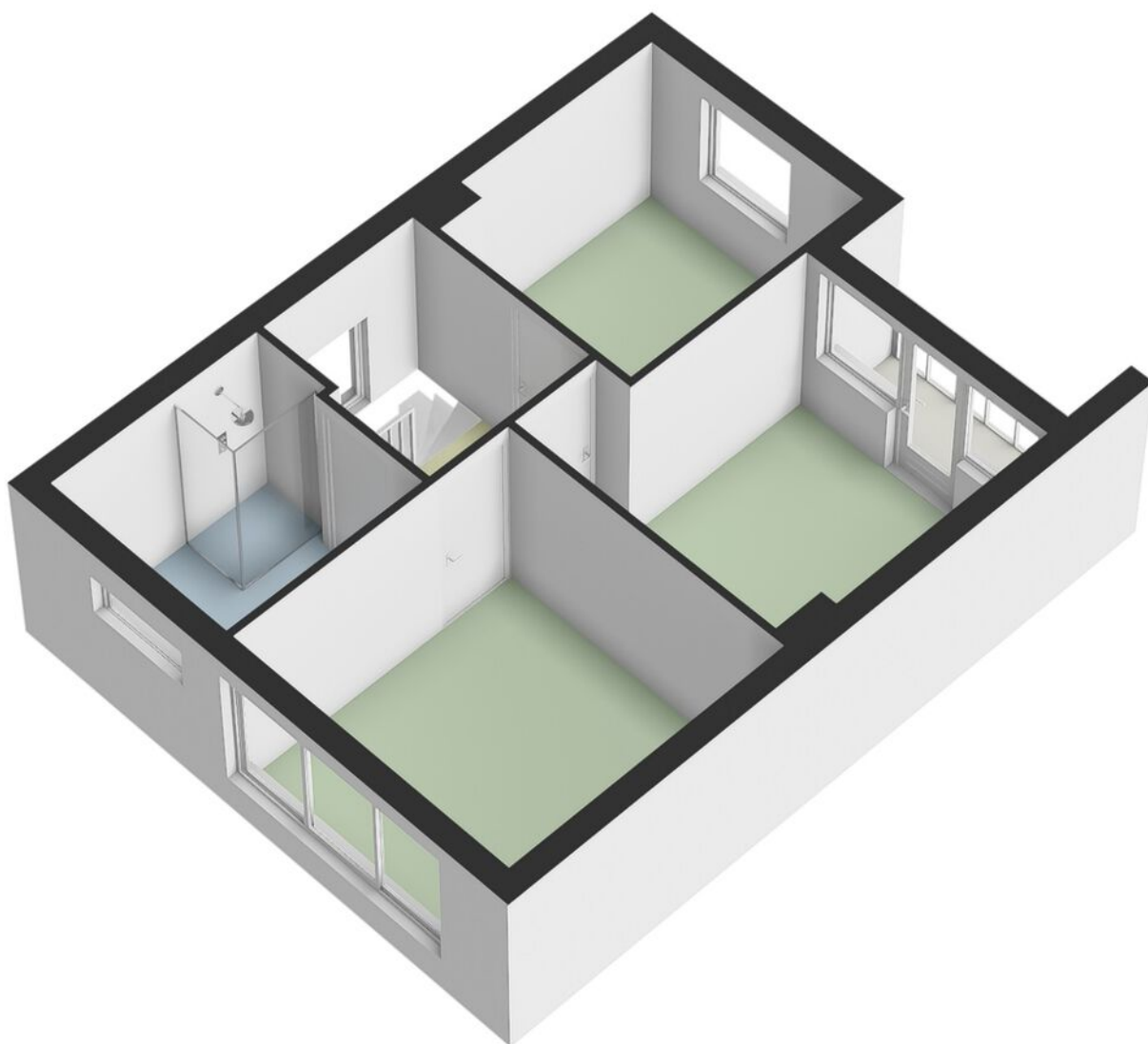


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

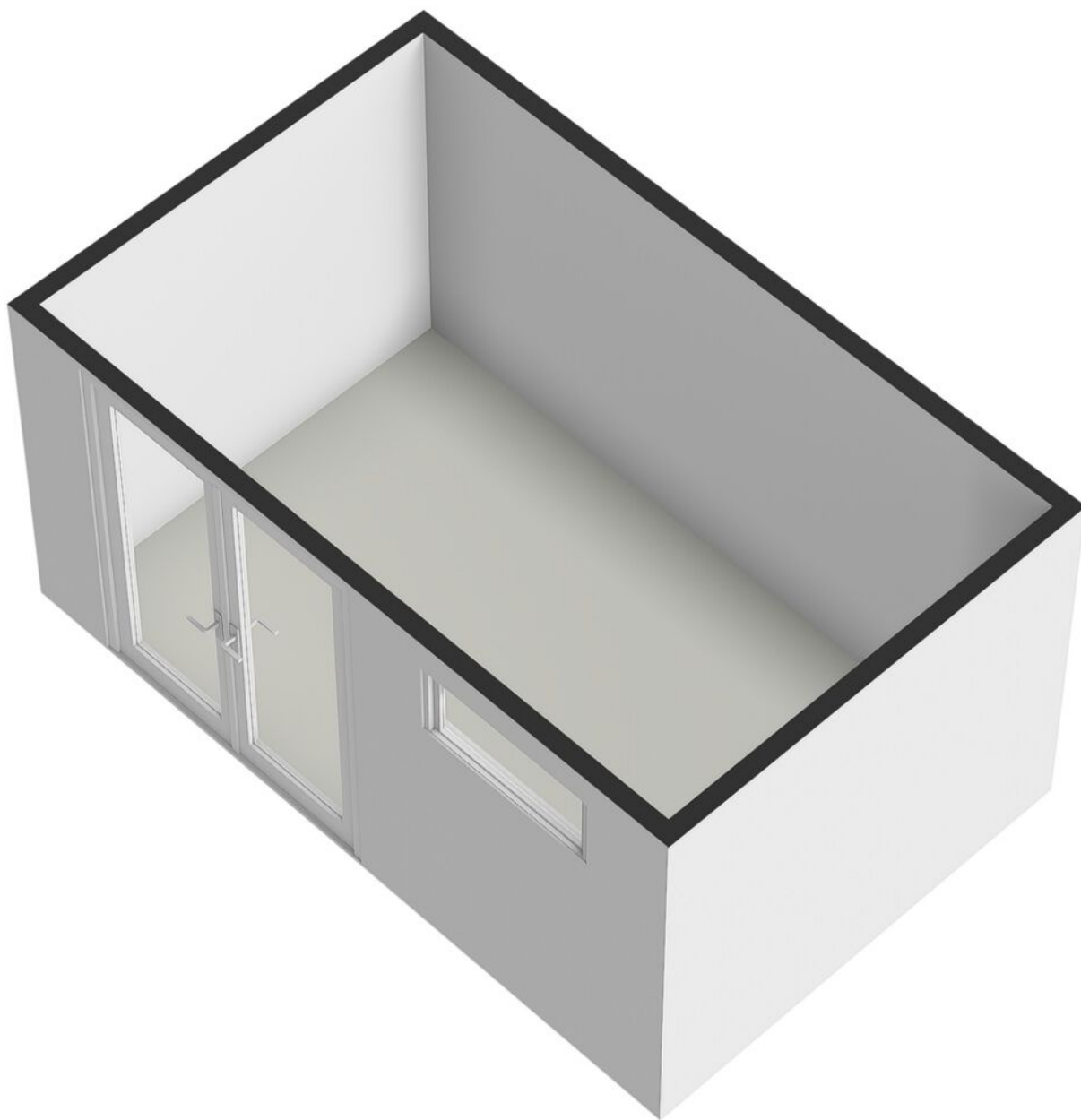


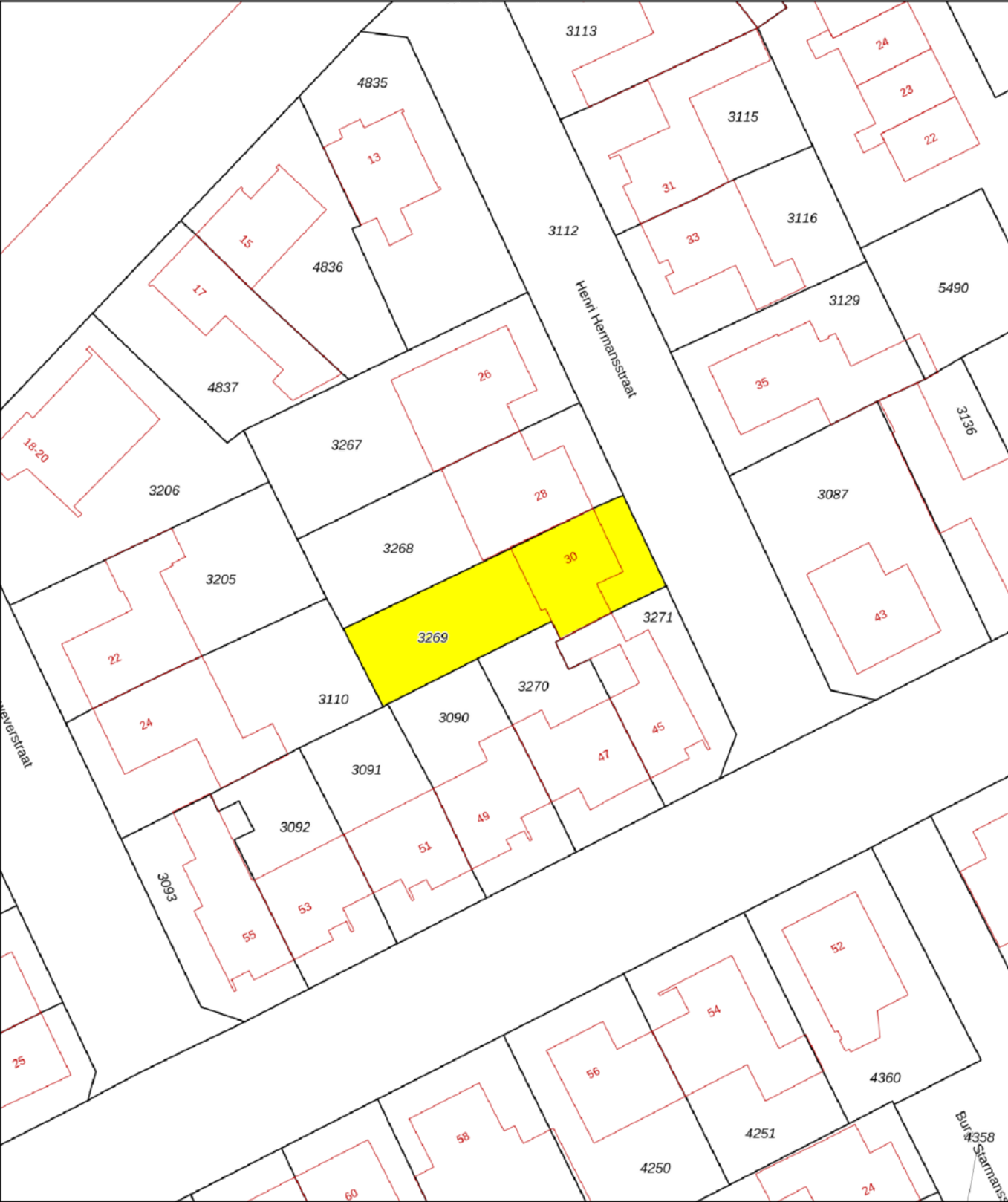


Parterre 3D



Eerste verdieping 3D





12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Schaal 1: 500

Nuth

C

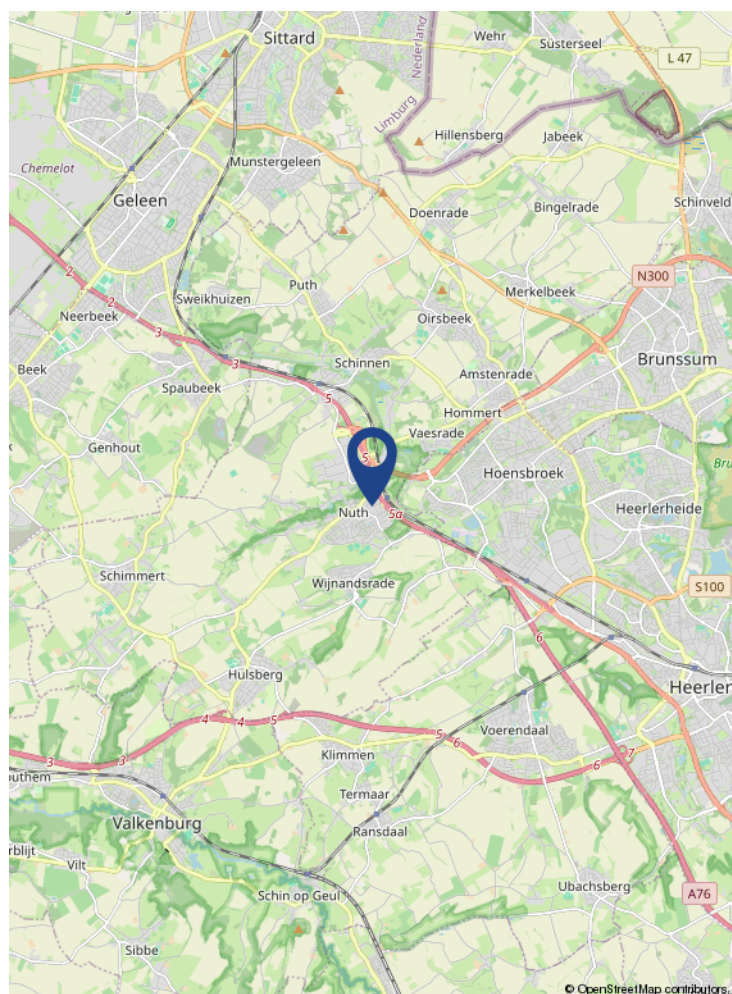
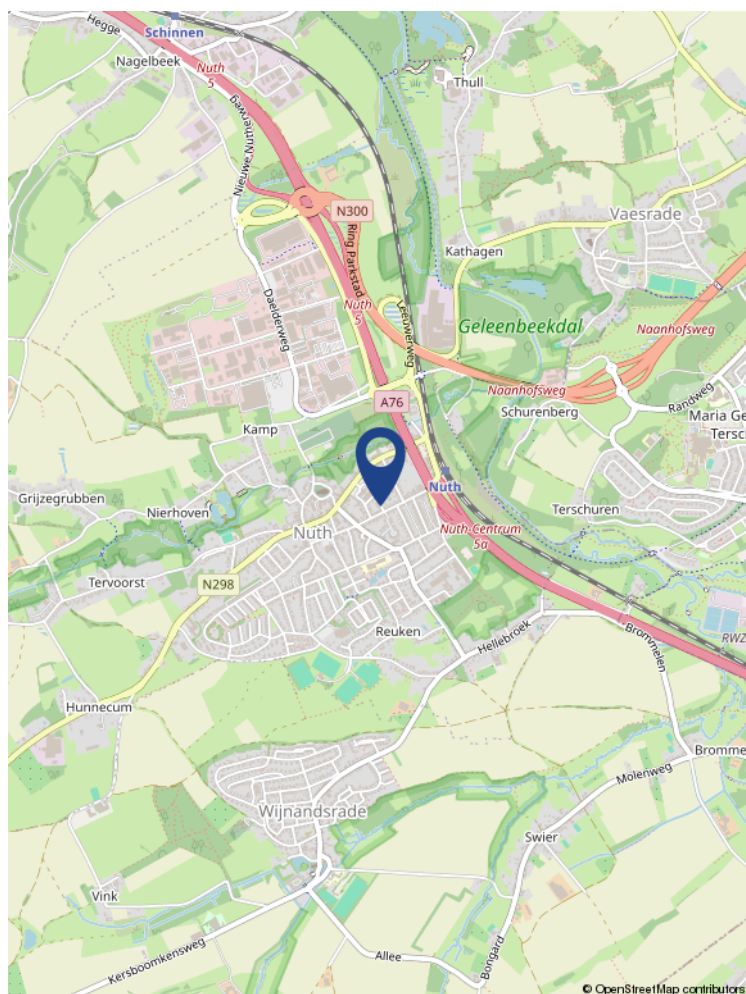
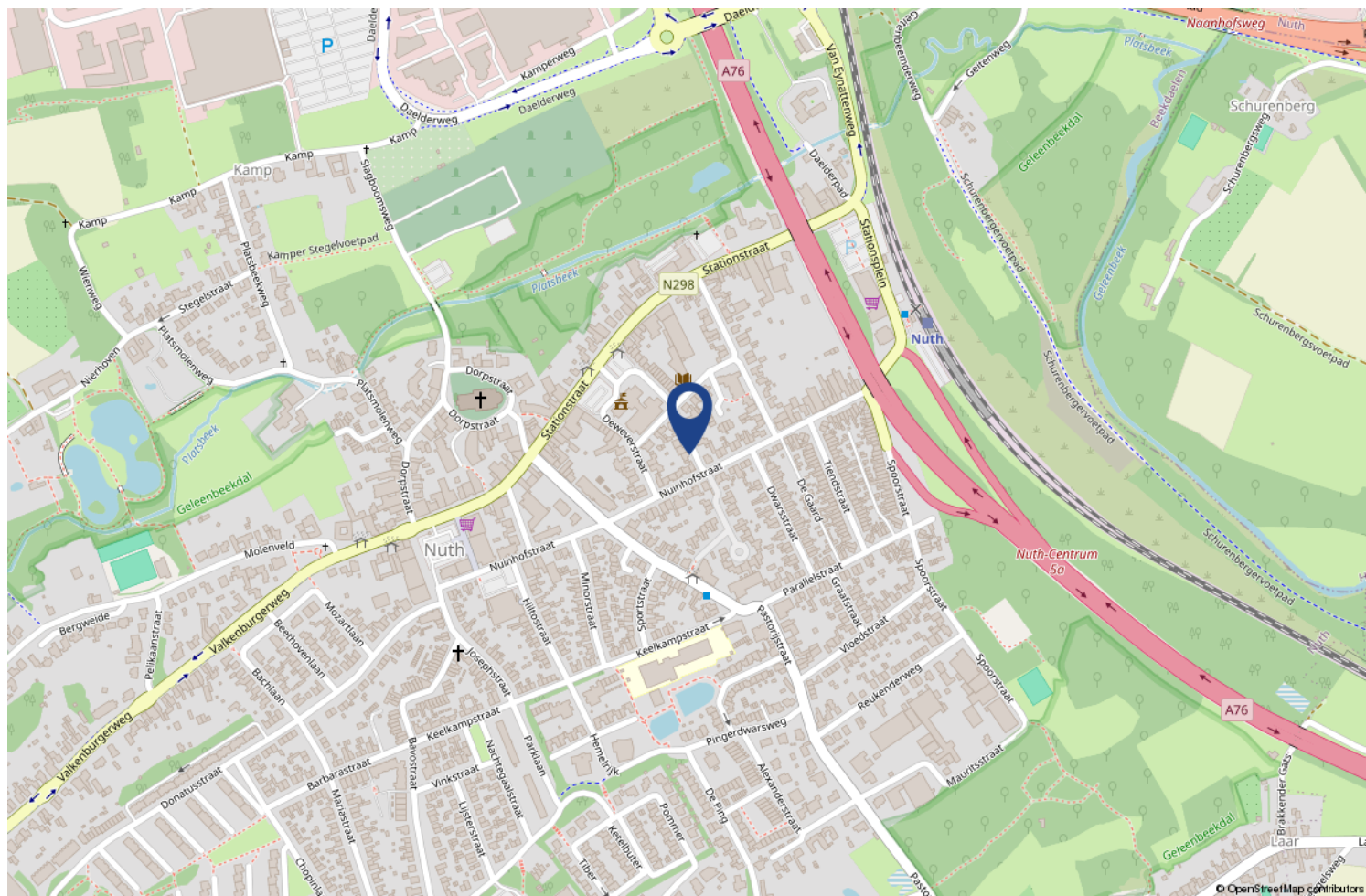
3269

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart



Wonen in Nuth

Nuth (Limburgs: Nut) is gelegen tussen de stedelijke gebieden van Heerlen en Sittard-Geleen en is de hoofdplaats van de gemeente Beekdaalen. De plaats vervult hierin een centrumfunctie, met onder andere een station langs de lijn Heerlen - Sittard, een groot bedrijventerrein (o.m. Makro), het gemeentehuis en leuk en divers winkelaanbod. In en rond het dorp wonen circa 6500 mensen.

RKSV Minor is de plaatselijke voetbalvereniging. Deze vereniging deelt sinds 2005 complex de Kollenberg met de plaatselijke hockeyclub HC Nuth.

Door de aanwezigheid van een basisschool, een peuterspeelzaal, een kinderopvang en een buitenschoolse opvang is het er fijn wonen met kinderen.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.